

# Årsredovisning 2024

Brf Hotellet i Nyköping

769615-9214



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hotellet i Nyköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nyköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-24. Stadgar registrerades 2020-10-07 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hotellet 23	2017	Nyköping
Hotellet 24	2017	Nyköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Södermanland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 586 kvm och 4 lokaler om 350 kvm. Byggnadernas totalyta är 1956 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lena Lindberg	Ordförande
David Alesand	Styrelseledamot
Gunvor Martina Kofler	Styrelseledamot
Hannes Holmberg	Styrelseledamot
Jens Lindblom	Styrelseledamot
Pia Birgitta Lindell	Suppleant

### Valberedning

Klas Magnusson Kofler

Hans Johansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening

## Revisorer

Louise Strömberg Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-29. Fyllnadsval av styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av fönster  
Nytt avlopp till gäststuga och styrelserum
- 2023** ● Underhåll av fasad mot grannfastighet
- 2022** ● Isolerat vinden på Brunnsgratan 41B  
Renoverat takkupor på Repslagaregatan 16, samt målat fasad mot gården  
Nytt räcke ute på Brunnsgratan 41B  
Satt in eluttag på Repslagaregatan 41B  
Isolerat vinden garagelängan
- 2021** ● Asfaltering av infart till gården
- 2020** ● Renoverat fasad av garagelängor och Repslagaregatan 16
- 2019** ● Takrenovering Brunnsgratan 41
- 2018** ● Renovering tvättstuga och torkrum
- 2015** ● Snickeriarbeten på Repslagaregatan 16  
Trapphusrenoveringar Brunnsgratan 41
- 2014** ● Trapphusrenoveringar Repslagaregatan 16 & 18
- 2013** ● Fasadrenovering puts på Brunnsgratan samt smärre lagningar på Repslagaregatan 18  
Ombyggnation lokal till bostadsrätt
- 2012** ● Värmepanna utbytt
- 2011** ● Termostater bytta i föreningen  
Takbyte Repslagaregatan 18

## Planerade underhåll

- 2025** ● Förbättring av taksäkerhet på Repslagargatan 18

**2025-2026** ● Fortsatt renovering av fönster

**2026-2027** ● Underhåll av portar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 514 836	1 449 377	1 380 247	1 401 206
Resultat efter fin. poster	38 242	-119 485	-189 416	151 687
Soliditet (%)	49	49	49	49
Yttre fond	179 849	167 714	203 369	150 476
Taxeringsvärde	22 070 000	22 070 000	22 070 000	17 631 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	741	706	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	80,7	81,1	80,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 619	5 703	5 764	5 826
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 556	4 624	4 674	4 724
Sparande per kvm totalyta, kr	155	111	101	224
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	19	25	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	119	112	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	57	43	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	194	180	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,56	2,38	1,41
Räntekänslighet (%)	7,22	7,70	8,17	8,20

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	9 781 150	-	-	9 781 150
Upplåtelseavgifter	721 120	-	-	721 120
Fond, yttre underhåll	167 714	-	12 135	179 849
Balanserat resultat	-1 488 248	-119 485	-12 135	-1 619 867
Årets resultat	-119 485	119 485	38 242	38 242
<b>Eget kapital</b>	<b>9 062 252</b>	<b>0</b>	<b>38 242</b>	<b>9 100 494</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 619 867
Årets resultat	38 242
<b>Totalt</b>	<b>-1 581 625</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	66 210
Balanseras i ny räkning	-1 647 835
	<b>-1 581 625</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 514 836	1 449 377
Övriga rörelseintäkter	3	90 189	7 229
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 605 025</b>	<b>1 456 606</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-925 018	-813 980
Övriga externa kostnader	9	-121 082	-171 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-265 119	-283 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 311 219</b>	<b>-1 269 068</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>293 806</b>	<b>187 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 043	17 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-276 607	-324 679
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 564</b>	<b>-307 023</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>38 242</b>	<b>-119 485</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>38 242</b>	<b>-119 485</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	15 131 620	15 378 775
Maskiner och inventarier	12	53 368	71 332
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 184 988</b>	<b>15 450 107</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 184 988</b>	<b>15 450 107</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 886	8 726
Övriga fordringar	13	243	4 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 098	59 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 227</b>	<b>72 372</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 178 778	3 051 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 178 778</b>	<b>3 051 288</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 252 005</b>	<b>3 123 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 436 993</b>	<b>18 573 767</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 502 270	10 502 270
Fond för yttre underhåll		179 849	167 714
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 682 119</b>	<b>10 669 984</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 619 867	-1 488 248
Årets resultat		38 242	-119 485
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 581 625</b>	<b>-1 607 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 100 494</b>	<b>9 062 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	0	4 098 250
Övriga långfristiga skulder		65 113	65 113
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 113</b>	<b>4 163 363</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 911 875	4 947 000
Leverantörsskulder		87 536	156 975
Skatteskulder		92 940	90 720
Övriga kortfristiga skulder		6 391	2 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	172 644	150 552
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 271 386</b>	<b>5 348 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 436 993</b>	<b>18 573 767</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>293 806</b>	<b>187 539</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	265 119	283 332
	<b>558 925</b>	<b>470 871</b>
Erhållen ränta	21 043	17 655
Erlagd ränta	-276 616	-324 679
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>303 352</b>	<b>163 847</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-855	41 437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 632	116 247
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>260 865</b>	<b>321 531</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-133 375	-97 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-133 375</b>	<b>-97 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>127 490</b>	<b>224 531</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 051 288</b>	<b>2 826 757</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 178 778</b>	<b>3 051 288</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hotellet i Nyköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5 - 7 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 233 660	1 174 920
Hysesintäkter, bostäder	3 600	3 600
Hysesintäkter, lokaler	264 336	247 973
Hysesintäkter, p-platser	1 200	1 200
Vatten	5 844	5 844
Värme	0	15 840
Övriga intäkter	6 196	0
<b>Summa</b>	<b>1 514 836</b>	<b>1 449 377</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	0	5 769
Övriga intäkter	0	1 461
Försäkringsersättning	90 192	0
<b>Summa</b>	<b>90 189</b>	<b>7 229</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	18 718	14 956
Övrigt	7 769	396
Trädgårdsarbete	1 578	1 578
Snöskottning	14 415	14 289
<b>Summa</b>	<b>42 480</b>	<b>31 220</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 308	32 374
Bostäder VVS	3 640	15 843
Tvättstuga	2 736	0
Dörrar och lås/porttele	6 034	0
Övernattn./gästlägenhet	5 819	4 528
VA	27 896	0
Värme	0	22 100
Fasader	0	81 038
Fönster	114 650	9 723
Gård/markytor	4 358	0
Försäkringsärende/vattenskada	95 152	0
<b>Summa</b>	<b>267 592</b>	<b>165 606</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	46 121
Källarutrymmen	0	7 954
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>54 075</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	43 868	37 040
Uppvärmning	271 489	232 030
Vatten	123 551	111 033
Sophämtning	31 731	29 016
<b>Summa</b>	<b>470 639</b>	<b>409 119</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	71 691	84 164
Kabel-TV	25 736	23 736
Fastighetsskatt	46 880	46 060
<b>Summa</b>	<b>144 307</b>	<b>153 960</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	334	8 407
Övriga förvaltningskostnader	21 530	102 844
Juridiska kostnader	21 463	3 900
Revisionsarvoden	29 889	12 737
Ekonomisk förvaltning	47 866	43 869
<b>Summa</b>	<b>121 082</b>	<b>171 756</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	274 495	324 174
Övriga räntekostnader	2 112	505
<b>Summa</b>	<b>276 607</b>	<b>324 679</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 238 304	19 238 304
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 238 304</b>	<b>19 238 304</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 859 529	-3 594 161
Årets avskrivning	-247 155	-265 368
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 106 684</b>	<b>-3 859 529</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15 131 620</b>	<b>15 378 775</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 414 600</i>	<i>3 414 600</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 433 000	15 433 000
Taxeringsvärde mark	6 637 000	6 637 000
<b>Summa</b>	<b>22 070 000</b>	<b>22 070 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	447 606	447 606
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>447 606</b>	<b>447 606</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-376 274	-358 310
Avskrivningar	-17 964	-17 964
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-394 238</b>	<b>-376 274</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>53 368</b>	<b>71 332</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	243	893
Övriga fordringar	0	3 527
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>4 420</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 202	1 749
Försäkringspremier	45 147	39 441
Kabel-TV	6 926	6 227
Förvaltning	14 823	11 809
<b>Summa</b>	<b>69 098</b>	<b>59 226</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-31	3,94 %	4 813 625	4 850 000
Danske Bank	2025-02-28	1,45 %	4 098 250	4 195 250
<b>Summa</b>			<b>8 911 875</b>	<b>9 045 250</b>
Varav kortfristig del			8 911 875	4 947 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 184 375 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	188
Städning	4 739	1 359
El	4 285	4 088
Uppvärmning	35 866	34 699
Utgiftsräntor	329	338
Förutbetalda avgifter/hyror	127 425	109 880
<b>Summa</b>	<b>172 644</b>	<b>150 552</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 616 000	10 616 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nyköping

---

David Alesand  
Styrelseledamot

---

Gunvor Martina Kofler  
Styrelseledamot

---

Hannes Holmberg  
Styrelseledamot

---

Jens Lindblom  
Styrelseledamot

---

Lena Lindberg  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Louise Strömberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 14:12

DOCUMENT ID:

S1-arYUUKxe

ENVELOPE ID:

BkpSY8Ikex-S1-arYUUKxe

DOCUMENT NAME:

Brf Hotellet i Nyköping, 769615-9214 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunvor Martina Kofler martinaklaskofler@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:20 23.04.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.84.148
2. JENS LINDBLOM jens.lindblom@ssab.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:35 23.04.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.204.13
3. LENA CHRISTINA LINDBERG lena.c.lindberg@regionsormland.se	Signed Authenticated	24.04.2025 07:25 24.04.2025 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.154.78
4. DAVID ERIK EMMANUEL ALESAND david.alesand@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:16 24.04.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.24
5. HANNES MATTIAS HOLMBERG holmberg.hannes@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 18:47 24.04.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.206
6. LOUISE STRÖMBERG louise.stromberg@radek.se	Signed Authenticated	29.04.2025 11:32 28.04.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.159.91

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Hotellet i Nyköping

Org.nr 769615-9214

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hotellet i Nyköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hotellet i Nyköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping den dag som framgår av min elektroniska signering

---

Louise Strömberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 14:12

DOCUMENT ID:

BJQaHtlLkex

ENVELOPE ID:

SJg6StI8kxe-BJQaHtlLkex

DOCUMENT NAME:

RB Brf Hotellet.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LOUISE STRÖMBERG louise.stromberg@radek.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 11:33 29.04.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.142.107

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed